

区人民政府办公室关于印发曾都区农村产权流转交易管理办法（试行）的通知

（曾政办规〔2023〕3号）

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，区政府各部门：

《曾都区农村产权流转交易管理办法（试行）》已经区政府四届二十六次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2023年12月14日

曾都区农村产权流转交易管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了培育和发展农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，推动城乡生产要素有序流动和优化配置，根据《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意

见》（国办发〔2014〕71号）和《省人民政府办公厅关于推进全省农村产权流转交易市场建设的指导意见》（鄂办发〔2015〕33号）等文件精神，特制订本办法。

第二条 在曾都区范围内从事农村产权流转交易活动的适用本办法。法律法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 农村产权流转交易应当遵守有关法律法规、规章和政策规定，并且遵循下列原则：

- （一）坚持依法、自愿、有偿，公开、公平、公正；
- （二）坚持统筹城乡发展，集约、节约利用农村资产资源；
- （三）坚持农民自主、村民自治，依法保护农村集体经济组织及其成员对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；
- （四）坚持不改变土地集体所有性质和土地用途，不损害村集体经济组织及其成员的财产权益，尊重村集体经济组织及其成员的流转交易主体地位，任何组织或者个人不得强迫流转交易，也不能妨碍自主流转交易。

第四条 曾都区范围内所有农村集体产权，依法转让、转包、出租、入股、抵押或者其他方式流转交易且达到规定标的额的，必须进入农村产权流转交易中心公开交易。引导新型农业经营主体、乡村合作公司、农村集体经济组织及其成员个人产权以及其

他农村产权进场流转交易。

第二章 交易机构

第五条 曾都区农村产权流转交易监督管理委员会是全区农村产权流转交易的监管机构，负责组织协调、政策制定、风险防范、责任处置等方面的职责，对农村产权交易实施监督和指导。

第六条 曾都区农村产权交易中心为各类产权流转交易提供场所设施、信息发布、组织交易、出具产权流转交易鉴证书等服务，对各镇（街道、管委会）农村产权流转交易行为进行业务指导。各镇（街道、管委会）农村产权流转交易所作为区农村产权流转交易中心的分支机构，负责组织本辖区限额范围内的农村产权流转交易活动，收集和报送农村产权流转交易信息，以及区级授权的其他服务。各村（社区）设立农村产权流转交易服务点，负责本村（社区）范围内的各类农村产权流转交易的民主议事、信息收集、交易申报、权属调查、纠纷调处、产权抵押物的保护和处置等各类交易活动。

第七条 区财政局、区自然资源和规划局、区住房和城乡建设局、区水利和湖泊局、区农业农村局、区林业局、区公共资源

交易中心等部门按照省统一制定的各类交易品种的交易规则，为农户及村集体经济组织提供确权赋能、资格审查、变更登记等服务；指导农村产权到农村产权流转交易机构进行交易；协助做好产权流转交易监督管理工作。

第三章 交易范围和标准

第八条 农村产权流转交易的范围主要包括：

（一）农村土地承包经营权，包括以家庭承包方式承包的土地经营权，或者由村集体统一经营的耕地、养殖水面等资源的经营权；

（二）农村“四荒地”使用权，包括农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘和荒滩的使用权；

（三）林权，包括村集体经济组织及其成员的林地经营权、林木所有权和林地股权；

（四）水域、滩涂和小型水利设施的使用权；

（五）农村集体经济组织股权和股份，村集体经济组织以资金、资产和资源等在乡村合作公司及其他经营主体投资形成的股权和股份转让；

(六) 农村集体资产资源的承包、租赁、出让、添置和处置；

(七) 依法可以交易的农村集体经营性建设用地使用权；

(八) 依法可以交易的农村房屋所有权和宅基地使用权；

(九) 农业生产设施设备，包括农户、农民专业合作社、村集体经济组织和乡村合作公司的农业生产机械设备的所有权和使用权；

(十) 农业类知识产权，包括涉农专利、商标、版权等；

(十一) 其他依法可以交易的农村产权。

第九条 农村产权流转交易应当遵循分类交易规则。

(一) 村集体经济组织下列经济行为应当通过村级民主议事程序进行：

1. 标的额 2 万元（不含）以下的村集体资产处置；

2. 标的额 2 万元（不含）以下的村集体固定资产承包和租赁；

3. 流转面积 100 亩（不含）以下的农村土地承包经营权、农村集体经济组织“四荒地”使用权、养殖水面承包经营权、林地使用权和林木所有权等。

(二) 村集体经济组织下列经济行为应当在镇级农村产权流转交易所实行公开交易：

1. 标的额 2 万元（含）以上 60 万元（不含）以下的村集体



资产处置；

2. 标的额 2 万元（含）以上 60 万元（不含）以下的村集体固定资产承包和租赁；

3. 流转面积 100 亩（含）以上 500 亩以下（不含）的农村土地承包经营权、农村集体经济组织“四荒地”使用权、养殖水面承包经营权、林地使用权和林木所有权等。

（三）下列经济行为应当在区农村产权交易中心实行公开交易：

1. 村集体固定资产单项出让金额在 60 万元（含）以上，对外出租单项年金额在 60 万元（含）以上的项目；

2. 资源经营权标的年金额在 60 万元（含）以上的项目；

3. 流转面积在 500 亩（含）以上的农村土地承包经营权、农村集体经济组织“四荒地”使用权、养殖水面承包经营权、林地使用权和林木所有权等。

上述流转交易项目应当按照流转交易规则有序进入各级流转交易市场交易，工程建设类项目按照有关规定执行。

第四章 交易方式和程序

第十条 农村产权流转交易可以按照《农村土地承包法》《拍卖法》等法律规定组织实施；也可以采取法律法规、规章规定的其他方式交易。

第十一条 农村产权流转交易活动中的转让方或者受让方，可以按照交易范围和标准向各镇（街道、管委会）农村产权流转交易所或者区农村产权交易中心申请交易。

第十二条 转让方申请转让产权的，应当提交下列材料：

- （一）转让信息发布申请书；
- （二）转让方的声明与保证书；
- （三）转让方的资格证明或者其他有效证明；
- （四）产权权属地有关证明；
- （五）准予产权转让的有关证明；
- （六）转让标的基本情况介绍；
- （七）转让标的估价依据；
- （八）委托办理交易手续的，应当提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证；
- （九）其他需要提交的材料。

第十三条 区农村产权流转交易监督管理委员会各成员单位应当按照各自职责，依照行业交易规则审核转让申请及相关材



料。审核通过后，由区农村产权交易中心统一对外发布产权转让信息。

第十四条 受让方申请受让产权，应当提交下列材料，并且接受农村产权交易中心（所）的资格审查：

- （一）受让申请书；
- （二）意向受让方的声明与保证书；
- （三）受让方的资格证明；
- （四）受让方的资信证明；
- （五）委托代理受让的，应当提交授权委托书及代理人身份证；
- （六）其他需要提交的材料。

第十五条 农村产权交易中心（所）依据征集到的受让方情况选择交易方式组织交易。

第十六条 转让方与受让方达成产权转让意向后，应当按照规定由农村产权交易中心（所）组织竞标，竞标成功后签订产权流转交易合同，由农村产权交易中心（所）审核并且出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第十七条 转让方与受让方应当凭《农村产权流转交易鉴证书》到区有关职能部门办理产权变更手续。

第十八条 农村产权流转交易应当严格按照《区财政局关于进一步加强和规范农村集体“三资”管理工作的通知》（曾财发〔2017〕35号）规定开展交易。

第五章 交易的行为规范

第十九条 农村集体经济组织作为出让方的农村产权流转交易，集体产权的转让价格应当按照《湖北省农村集体资产评估管理暂行办法》规定确定评估值，也可以由本集体经济组织按照民主议事程序确定。转让价格低于评估值的，应当经过集体产权所有者同意。个人产权的转让价格，可以由有资质的资产评估机构确定评估值，也可以由转让方自行确定。

第二十条 产权流转交易过程中，有下列情形之一的，经过区农村产权流转交易监督管理委员会确认后终止交易：

- （一）产权权属行政管理部门提出终止交易的；
- （二）转让方或者与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并且经过产权权属行政管理部门批准终止交易的；
- （三）产权存在权属争议的；
- （四）法院依法发出终止交易书面通知的；

(五) 其他依法应当终止交易的情形。

第二十一条 在产权流转交易活动中，禁止下列行为：

- (一) 操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- (二) 有损于转让方、受让方进行公平交易的；
- (三) 法律法规、规章禁止的其他行为。

第二十二条 农村产权流转交易过程中对村集体经济组织及其成员免收交易服务费，确需支付相关费用的，采取政府购买服务的方式解决。

第二十三条 交易权益保障

(一) 区农村产权流转交易监督管理委员会各成员单位应当按照各自职责，做好农村产权流转交易的登记和颁证管理工作。

(二) 农村集体产权的交易应当经过本集体经济组织三分之二以上的成员同意，个人产权应当由本人自愿转让。

(三) 产权流转交易价格低于标的底价时，产权持有者有优先回购权；农村集体经济项目的承包经营权转让，农村土地、水面、林地折资入股后的权益或者收益分配权交易，所在农村集体经济组织及其成员、乡村合作公司和新型农业经营主体有优先购买权。

(四) 交易收益按下列规定执行：

1. 属于农民依法承包的耕地、水面、林地等承包经营权交易收益，归农户所有；
2. 农村集体经济组织获得的交易收益，纳入农村集体“三资”统一管理，用于本集体经济组织收益分配和公益设施建设等，具体按照区农村集体“三资”管理规定执行。
3. 乡村合作公司按章程落实收益分配。

第六章 监管和争议处理

第二十四条 区农村产权流转交易监督管理委员会和交易中心（所）应当依据本办法规定，对产权流转交易活动进行监管，协调处理交易纠纷。对违反产权流转交易规则的行为报相关部门依法依规处理。

第二十五条 农村产权交易中心（所）实行“六统一”的管理模式，即：统一平台建设、统一交易规则、统一信息发布、统一交易鉴证、统一收费标准、统一监督管理，确保产权流转交易的客观公正。各地应当认真履行农村产权流转交易主体责任，建立健全三方机构和专家库评审制度，做好前置审核工作，严禁将交易项目拆分交易。区级财政将农村产权流转交易费用纳入财政

预算。

第二十六条 农村集体经济组织及其成员有保护集体资产、资源的权利和义务。对隐瞒集体资产或者暗箱操作、不公开处置集体资产、资源行为的，依据《湖北省农村集体资产管理条例》《湖北省农村集体经济承包合同管理条例》《湖北省农村集体“三资”管理办法》予以查处。

第二十七条 农村产权流转交易过程中，发生产权流转交易纠纷的，可以向区农村产权流转交易监督管理委员会办公室申请调解，也可以依据相关法律法规向法院提起诉讼。

第七章 附则

第二十八条 本办法由曾都区农业农村局负责解释。

第二十九条 本办法自印发之日起实施。